

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Oggetto consiliare n. 5434  
RELAZIONE

Come e' noto, l'art. 32 del DL 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche nella legge 24 novembre 2003, n. 326, prevede un nuovo provvedimento di condono edilizio per le opere realizzate in violazione dei titoli abilitativi e in contrasto con le norme ed i piani urbanistici.

La previsione statale, che costituisce la terza iterazione in diciotto anni di tale provvedimento, ha incontrato il netto sfavore della Regione e degli Enti locali, in quanto comporta - riprendendo quanto gia' sottolineato dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n. 416 del 1995 - la regolarizzazione di attivita' illecite che causano danni permanenti sul territorio e compromettono la possibilita' di una gestione del territorio sulla base di una necessaria programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica. Inoltre si e' sottolineato che la iterazione dei provvedimenti di condono di per se' favorisce lo sviluppo di attivita' abusive, rafforzando nei responsabili degli illeciti la convinzione di una sostanziale immunita', attraverso il pagamento di una somma di denaro.

Per questi motivi, che rendono irragionevole l'assunzione di un nuovo provvedimento di condono, e per la violazione delle competenze regionali in materia di governo del territorio, la Regione Emilia- Romagna, assieme ad altre Regioni, ha sollevato davanti alla Corte Costituzionale questione di legittimita' costituzionale dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 ed ha chiesto alla medesima Corte la sospensione degli effetti della disposizione impugnata.

Inoltre, e' stata elaborata ed approvata la L.R. 16 gennaio 2004, n. 1, che ribadisce la scelta fondamentale di incentrare le politiche territoriali della Regione sulla tutela della integrita' del territorio e del suo valore paesaggistico, ambientale e culturale; stabilisce, di conseguenza, la necessita' di un intervento legislativo regionale nel campo della vigilanza sulle trasformazioni del territorio e delle sanzioni amministrative da applicarsi per gli illeciti edilizi, fissando i principi generali da porre a base della legge; richiede lo sviluppo di efficaci strumenti organizzativi, tecnologici ed operativi per il controllo del territorio. La legge inoltre dispone che i procedimenti di sanatoria edilizia, avviati sulla base delle previsioni del DL n. 269 del 2003, non possano essere conclusi dai Comuni con il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, fino alla emanazione della suddetta nuova legge regionale.

Il presente progetto di legge risponde quindi all'impegno assunto con la L.R. n. 1 del 2004 di emanare una normativa sulla vigilanza e il controllo dell'attivita' edilizia, completando in tal modo la disciplina regionale degli interventi edilizi, stabilita dalla legge regionale n. 31 del 2001, in attuazione dei principi fondamentali posti dal "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il presente provvedimento non si occupa della tematica del condono edilizio, in attesa delle pronunce della Corte Costituzionale sulla istanza di sospensione dell'art. 32 del DL n. 269 del 2003 e sul merito della legittimita' costituzionale del medesimo provvedimento. Si rinvia pertanto l'assunzione di ogni eventuale iniziativa legislativa, in tema di regolazione dei limiti e

delle modalita' di applicazione del condono edilizio, ad un momento successivo alla fissazione dei principi in materia da parte della Consulta stessa, anche in considerazione dell'annunciata proroga dei termini di presentazione delle domande di condono edilizio.

Il presente progetto e' stato elaborato con la collaborazione di Comuni, Province e dell'Istituto dei beni artistici, culturali e naturali. In via generale, i criteri seguiti nell'elaborazione del testo legislativo sono stati:

- 1)  
la piena salvaguardia delle aree soggette a tutela, per il loro valore ambientale e paesaggistico, e delle aree inedificabili e la conseguente previsione della sanzione della demolizione delle opere abusive;
- 2)  
l'analogia tutela assoluta degli edifici vincolati e la conseguente applicazione dell'ordine di rimozione delle opere abusive, accompagnato dalla applicazione di una sanzione pecuniaria. Per gli edifici vincolati, sia ai sensi dei Titoli I e II del DLgs 29 ottobre 1999, n. 490, sia in forza dei piani regolatori comunali, la previsione dell'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilita' del ripristino, a causa della compromissione del bene oggetto della tutela;
- 3)  
il conferimento ai Comuni dei compiti di vigilanza e controllo del territorio, con l'individuazione dello sportello unico per l'edilizia quale ufficio cui spetta l'emanazione dei provvedimenti sanzionatori, con significative funzioni di supporto, collaborazione e coordinamento attribuite alla Provincia e alla Regione;
- 4)  
la previsione, in coerenza con la L.R. n. 31 del 2002, del parere della Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio, per l'applicazione delle sanzioni conseguenti agli abusi che riguardino i beni tutelati dal piano regolatore, gli immobili compresi nei centri storici o i beni paesaggistici tutelati dal Titolo II del DLgs n. 490 del 1999;
- 5)  
la necessita' dell'asseverazione del professionista abilitato, anche nei casi di richiesta di accertamento di conformita'.

Il progetto e' articolato in due titoli. Il Titolo I e' relativo ai principi generali in materia di vigilanza e controllo dell'attivita' urbanistico edilizia, alla disciplina di repressione degli abusi urbanistici ed edilizi e alle modalita' di esecuzione delle demolizioni. Le relative disposizioni sono sostanzialmente integrative della L.R. n. 31 del 2002, completandosi l'adeguamento della legislazione regionale ai principi contenuti nel Titolo IV del DPR n. 380 del 2001. Il Titolo II riguarda le norme transitorie e finali.

Il Titolo I si apre con l'affermazione della competenza dei Comuni nel campo della vigilanza sull'attivita' urbanistico edilizia e in generale di trasformazione del territorio (art. 2). Si chiarisce che, mentre la sorveglianza sul territorio continua ad essere svolta dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, l'accertamento delle violazioni ed i conseguenti provvedimenti cautelari e sanzionatori sono di competenza del dirigente o responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

E' confermato l'obbligo per il segretario comunale di redigere ogni mese l'elenco delle opere abusive e dei provvedimenti di sospensione assunti, di provvedere alla sua pubblicazione e trasmissione all'Autorita' giudiziaria, alla Provincia, alla Regione e all'Ufficio territoriale del Governo. La Giunta regionale e' impegnata ad assumere indirizzi per assicurare l'uniformita' dei dati oggetto della rilevazione. L'ultimo comma dell'art. 2 prevede che la quota parte del contributo di costruzione, utilizzabile dai Comuni secondo l'art. 27 della L.R. 31/02 per l'attivita' di controllo sui titoli edilizi, possa essere

destinata ad incentivare il personale dipendente a partecipare a progetti finalizzati volti ad implementare la verifica delle opere realizzate.

L'art. 3 riguarda specificamente la vigilanza sulle opere eseguite dalle Amministrazioni statali, per le quali i provvedimenti sanzionatori sono assunti d'intesa tra lo Stato e la Regione, e su quelle eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali o comunali, per le quali i provvedimenti sanzionatori sono assunti rispettivamente dal Presidente della Regione, dal Presidente della Provincia o dal Sindaco.

L'art. 4 concerne la sospensione dei lavori, quale misura cautelare che lo sportello unico dell'edilizia ordina a seguito dell'accertamento della violazione edilizia. Alla sospensione segue l'assunzione dei provvedimenti definitivi stabiliti al Capo II. La disposizione stabilisce la cadenza temporale delle varie fasi, per assicurare la celerita' dell'azione amministrativa: lo sportello per l'edilizia entro 15 giorni dalla notizia dell'abuso accerta la violazione ed emana il provvedimento di sospensione, nei successivi 45 giorni assume il provvedimento definitivo.

Seguono i compiti in materia di vigilanza delle Province (art. 5) e quelli della Regione (art. 6). I compiti della Provincia hanno riguardo principalmente all'intervento sostitutivo di sospensione dei lavori e di applicazione delle sanzioni qualora il Comune sia inerte. Si tratta di funzioni gia' conferite alle Province con la L.R. n. 46 del 1988 e confermate dalla legislazione regionale successiva.

I compiti della Regione sono incentrati sul rafforzamento delle tecnologie di controllo del territorio (art. 7), sulle forme di agevolazione all'esecuzione dei lavori di demolizione delle opere abusive attraverso l'istituzione di un fondo di rotazione (art. 24).

Il Capo I si conclude con l'art. 8 che individua le figure responsabili degli illeciti edilizi, riprendendo i contenuti dell'analoga disposizione statale.

Il Capo II riguarda le sanzioni. L'art. 9 stabilisce la sanzione della demolizione delle opere e del ripristino dello stato dei luoghi per ogni tipo di intervento, effettuato senza titolo edilizio o in difformita' dallo stesso, su aree inedificabili e su aree tutelate. L'esecuzione di opere abusive su aree inedificabili comporta, inoltre, se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione, l'acquisizione di diritto delle opere e dell'area di pertinenza a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sul vincolo.

Per gli interventi abusivi su aree tutelate l'art. 9, commi 4 e 5, prevede (riprendendo quanto disposto dal T.U. nazionale) una competenza concorrente tra lo sportello unico per l'edilizia e le Amministrazioni interessate alla tutela del bene. Piu' precisamente:

per le aree vincolate l'esecuzione delle demolizioni spetta anche all'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso, mentre gli ordini di sospensione e demolizione sono assunti dallo sportello unico per l'edilizia; per gli immobili monumentali e culturali e per i beni ambientali con vincolo di inedificabilita', la demolizione ed il ripristino spetta al Soprintendente, che agisce su impulso della Regione, Provincia, Comune e delle altre autorita' ovvero decorsi 45 giorni dall'accertamento dell'abuso.

Il seguente art. 10 si riferisce agli edifici vincolati e distingue tra:

edifici vincolati dalla legislazione statale, per i quali ogni intervento edilizio effettuato senza titolo o in difformita' e' sanzionato sia dalle norme speciali del Testo Unico dei beni culturali che sotto l'aspetto edilizio con una sanzione pecuniaria da 2000 a 20000 Euro;

edifici vincolati dagli strumenti urbanistici comunali, per i quali la competenza sanzionatoria spetta al Comune e si esercita previa richiesta di parere alla Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio. In tali ipotesi e' prevista la restituzione in pristino, a cui si cumula una sanzione pecuniaria, per un importo che va da 2000 a 20000 euro. Nel caso di impossibile rifacimento del bene a causa della sua compromissione, in analogia a quanto e' previsto per i beni culturali all'art. 131 del DLgs n. 490 del 1999, e' previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria, pari al doppio del valore venale del bene;

edifici vincolati in base al Titolo II del DLgs n. 490 del 1999 per i quali la competenza sanzionatoria e' comunale e si esercita sentita la Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio, applicando le sanzioni previste dal medesimo decreto legislativo, alle quali si cumula la sanzione pecuniaria per l'illecito edilizio.

Gli articoli sulla lottizzazione abusiva e sulle nuove costruzioni abusive (artt. 12 e 13) non introducono novita' rispetto alla attuale disciplina statale. La lottizzazione abusiva comporta la sanzione della confisca delle aree e la demolizione delle opere.

Gli interventi abusivi di nuova costruzione sono anch'essi demoliti, ma l'acquisizione al patrimonio comunale opera in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione dell'abuso, limitatamente ad organismi edilizi con autonoma configurazione fisica e funzionale ed e' esclusa qualora il proprietario dell'immobile non sia responsabile dell'abuso.

Anche per gli interventi di ristrutturazione abusiva (art. 14) e' prevista, in via generale, la demolizione e il ripristino; tuttavia, su richiesta dell'interessato, se l'intervento non riguarda edifici vincolati e venga accertato che la demolizione dell'abuso reca pregiudizio strutturale e funzionale alla parte residua dell'edificio, e' prevista l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere edilizie abusive.

L'art. 16 sanziona gli interventi abusivi di scarso rilievo edilizio, per i quali e' da applicarsi la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale, con una soglia minima di 1000 Euro.

L'art. 17 regola l'accertamento di conformita' ovvero la sanabilita' degli abusi formali. E' previsto che, con il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, siano regolarizzati tutti gli interventi eseguiti senza titolo o in difformita' da esso ma conformi agli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca della esecuzione delle opere che al momento della richiesta della sanatoria.

Sono inoltre sanabili con l'identica sanzione amministrativa gli interventi realizzati senza titolo o in difformita' da esso ma conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della richiesta della sanatoria. E' chiaro che in tal caso il rilascio del titolo ha solo effetti amministrativi, mentre rimane impregiudicata l'azione penale per il reato che risulti configurabile. Viene quindi proposta l'introduzione della cosiddetta sanatoria giurisprudenziale, che consente di non demolire le opere realizzate, nel caso in cui le stesse potrebbero essere ricostruite secondo le previsioni dei piani urbanistici attuali. Pare infatti irragionevole e contrastante con i principi attinenti il buon andamento e economicita' dell'azione amministrativa la demolizione di beni nuovamente realizzabili.

Gli artt. 18, 19 e 20 riproducono ipotesi sanzionatorie gia' disciplinate nella legislazione statale relativamente agli interventi minori, realizzati senza titolo, l'annullamento del permesso di costruire e il ritardo o l'omesso versamento del contributo di costruzione.

Gli articoli 21 e 22 riguardano la destinazione dei proventi derivanti dal pagamento al Comune delle sanzioni edilizie e le modalita' di riscossione coattiva delle somme accertate. E' fissata una diversa modalita' di calcolo del valore venale degli immobili, che, in misura doppia, costituisce la sanzione pecuniaria da applicarsi nei casi in cui l'abuso non e' perseguito attraverso la demolizione. In tali ipotesi, affinche' la sanzione pecuniaria costituisca un vero deterrente alla commissione degli illeciti, si e' considerato che occorra ancorare la valutazione ai reali prezzi di mercato del patrimonio edilizio e prevedere un meccanismo che consenta una quantificazione speditiva. Il progetto prevede che sia la Giunta regionale a stabilire i criteri per la determinazione del valore degli immobili in modo che il calcolo effettivo della sanzione avvenga secondo regole oggettive che il dirigente del Comune applica automaticamente e direttamente.

Gli articoli successivi sono relativi all'esecuzione delle demolizioni di competenza comunale (art. 23). Si precisa innanzitutto che l'intervento del Prefetto, stabilito dall'art. 41 del DPR n. 380 del 2001 (come sostituito dal comma 49-ter dell'art. 32 del DL n. 269 del 2003) opera solo in via sostitutiva, per i casi in cui il Comune non effettui la demolizione entro 180 giorni dall'emanazione del relativo ordine.

Per agevolare l'esecuzione delle demolizioni e' prevista l'istituzione di un fondo di rotazione (art. 24) attraverso il quale vengono anticipate ai Comuni senza interessi le somme necessarie per le demolizioni. Il rimborso al fondo e' poi effettuato con le somme ricevute o rimosse coattivamente dai responsabili degli abusi.

Il Titolo II e' relativo alla disciplina transitoria e finale e contiene innanzitutto una disposizione, l'art. 25, che chiarisce come i procedimenti, in corso alla data di entrata in vigore della legge, sono conclusi secondo le norme del Testo Unico statale in materia edilizia.

L'articolo 26 precisa quali norme di dettaglio contenute nello stesso Testo Unico cessano di avere immediata applicazione, per effetto dell'entrata in vigore del presente progetto di legge.

L'articolo 27 abroga l'art. 25 della L.R. n. 31 del 2002, il cui contenuto e' stato ripreso dall'art. 3 del presente progetto di legge.

L'articolo 28 attiene alle disposizioni finanziarie circa il reperimento delle risorse regionali necessarie per far fronte agli oneri derivanti dalle previsioni del progetto di legge.

PROGETTO DI LEGGE

INDICE

TITOLO I - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

CAPO I - Principi generali

Art. 1 -

Finalita' della legge

Art. 2 -

Vigilanza sull'attivita' urbanistico edilizia

Art. 3 -

Vigilanza su opere di Amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni

Art. 4 -

Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori

Art. 5 -

Compiti della Provincia

Art. 6 -

Compiti della Regione

Art. 7 -

Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio

Art. 8 -

Responsabilita' del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista

## CAPO II - Sanzioni

Art. 9 -

Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela

Art. 10 -

Salvaguardia degli edifici vincolati

Art. 11 -

Tutela dei suoli di proprieta' degli Enti pubblici

Art. 12 -

Lottizzazione abusiva

Art. 13 -

Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformita' o con variazioni essenziali

Art. 14 -

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformita' o con variazioni essenziali

Art. 15 -

Interventi eseguiti in parziale difformita' dal titolo abilitativo

Art. 16 -

Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformita' dal titolo abilitativo

Art. 17 -

Accertamento di conformita'

Art. 18 -

Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attivita'

Art. 19 -

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Art. 20 -

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Art. 21 -

Sanzioni pecuniarie

Art. 22 -

Riscossione

Art. 23 -

Demolizione di opere abusive

Art. 24 -

Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione

## TITOLO II - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 25 -

Norma transitoria

Art. 26 -

Disapplicazione di norme statali

Art. 27 -

Abrogazioni

Art. 28 -

Norma finanziaria

## TITOLO I

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

E SANZIONI

CAPO I  
Principi generali

Art. 1  
Finalita' della legge

1. La presente legge persegue la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, quale interesse primario della comunita' regionale, nell'osservanza dei principi dettati dalla L.R. 16 gennaio 2004, n. 1.

2. Le norme in materia di vigilanza e controllo dell'attivita' urbanistico edilizia stabilite dalla presente legge sono ispirate all'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dalla pianificazione territoriale e urbanistica, garantendo la tutela assoluta delle risorse ambientali e demaniali, del paesaggio e del patrimonio storico ed architettonico presenti nella regione.

Art. 2  
Vigilanza sull'attivita' urbanistico edilizia

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attivita' urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli di cui agli artt. 11 e 17 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonche' alle modalita' esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "sportello unico per l'edilizia", secondo le modalita' stabilite dalla presente legge, dallo statuto del Comune e dai regolamenti comunali.

3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo ovvero non sia apposto il cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorita' giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo sportello unico per l'edilizia e al Soprintendente nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'art. 9, commi 4 e 5. Lo sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarita' delle opere e dispone gli atti conseguenti.

4. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione, e trasmette i dati anzidetti all'autorita' giudiziaria competente, al Presidente della Giunta provinciale, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

5. Al fine di consentire il monitoraggio e la vigilanza sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, la Giunta regionale detta indirizzi in merito ai contenuti della relazione mensile di cui al comma 4 e stabilisce le modalita' di raccolta, elaborazione e trattamento dei dati e delle informazioni, relativi agli illeciti accertati e ai conseguenti provvedimenti amministrativi assunti ai sensi della presente legge.

6. Per assicurare l'incremento dell'attivita' di vigilanza e di controllo, i Comuni possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'art. 21 della presente legge che la quota parte del contributo di

costruzione prevista dall'art. 27, comma 5 della L.R. n. 31 del 2002, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

#### Art. 3

Vigilanza su opere di Amministrazioni statali  
e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni

1. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalita' di cui all'art. 2, comma 1, lo sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dagli artt. 4.

2. Per le opere eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali e comunali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalita' di cui all'art. 2, comma 1, lo sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dagli artt. 4.

#### Art. 4

Sospensione dei lavori  
ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori

1. Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali, d'ufficio, nel corso dei controlli previsti dagli artt. 11 e 17 della L.R. n. 31 del 2002 o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalita' di cui all'art. 2, comma 1, lo sportello unico per l'edilizia, nei successivi quindici giorni, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. L'accertamento in corso d'opera, delle variazioni minori di cui all'art. 19 della L.R. n. 31 del 2002, non da' luogo alla sospensione dei lavori.

2. L'atto di sospensione dei lavori e' comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonche' al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti. Detta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo II, ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241 del 1990.

3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, lo sportello unico per l'edilizia adotta e notifica ai soggetti di cui al comma 2 i provvedimenti sanzionatori previsti dal Capo II del presente Titolo.

#### Art. 5

Compiti della Provincia

1. La Provincia provvede alla raccolta ed elaborazione dei dati e degli elementi conoscitivi sull'abusivismo edilizio, nell'ambito delle attivita' di monitoraggio previste dall'art. 6, comma 2, lettera a). Essa fornisce agli sportelli unici per l'edilizia il supporto tecnico e giuridico amministrativo per l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attivita' urbanistico edilizia.

2. La Giunta provinciale assume in via sostitutiva i provvedimenti eventualmente necessari di sospensione dei lavori e di irrogazione delle sanzioni amministrative stabilite dal Capo II del presente Titolo, in caso di inerzia dello sportello unico per l'edilizia, protrattasi per quindici giorni dalla scadenza del termine:



- a)  
per la verifica della regolarita' delle opere, di cui all'art. 2, comma 3;
- b)  
per l'emanazione dell'ordine di sospensione dei lavori, di cui all'art. 4, comma 1;
- c)  
per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, di cui all'art. 4, comma 3.

3. I provvedimenti sostitutivi previsti dal comma 2 sono emanati anche attraverso la nomina di un commissario ad acta, previa diffida a provvedere, entro un congruo termine comunque non inferiore a quindici giorni, al compimento degli atti dovuti ovvero alla comunicazione delle ragioni del ritardo. I medesimi provvedimenti sono inviati all'Amministrazione comunale e alla Regione e sono contestualmente comunicati alla competente Autorita' giudiziaria, ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

4. Per l'esercizio delle funzioni previste dal comma 2, la Provincia puo' richiedere allo sportello unico per l'edilizia informazioni ed elementi conoscitivi, in merito agli esiti istruttori delle verifiche realizzate e allo stato dei procedimenti sanzionatori.

#### Art. 6

##### Compiti della Regione

1. La Regione svolge la funzione di coordinamento dell'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo sull'attivita' urbanistico edilizia.

2. La Regione in particolare:

- a)  
predispone, d'intesa con la Conferenza Regione autonomie locali, un sistema informativo articolato a livello regionale, provinciale e comunale, per la conoscenza e valutazione dell'abusivismo edilizio e per la verifica del regolare svolgimento e conclusione dei procedimenti diretti all'applicazione delle sanzioni previste dal Capo II del presente Titolo, anche ai fini dell'esercizio dei poteri sostitutivi provinciali. Il sistema informativo assicura modalita' di consultazione delle informazioni e dei dati disponibili da parte delle Amministrazioni, delle Associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi e dei soggetti interessati;
- b)  
specifica i metodi di rilevazione, elaborazione e aggiornamento dei dati conoscitivi e delle informazioni indicate dalla lettera a) del presente comma e stabilisce le modalita' di coordinamento e collaborazione tra gli Enti;
- c)  
gestisce il fondo di rotazione per le spese di demolizione di cui all'art. 24;
- d)  
<%1>promuove e coordina i programmi per il rilevamento periodico delle trasformazioni del territorio, previsti dall'art. 7;
- e)  
promuove la conclusione di un accordo con il Corpo Forestale dello Stato e con le Associazioni delle Autonomie locali, per lo sviluppo di modalita' di collaborazione e di integrazione nell'esercizio dei compiti di controllo e tutela del territorio e di vigilanza sull'attivita' urbanistico edilizia.

3. La Regione puo' adottare atti di indirizzo e coordinamento tecnico per assicurare l'omogeneo esercizio, da parte dei Comuni e delle Province, delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attivita' edilizia, in applicazione della disciplina prevista dalla presente legge.

#### Art. 7

## Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio

1. La Regione promuove e coordina il controllo periodico delle trasformazioni del territorio, mediante rilevamenti aerofotogrammetrici o satellitari, rilevazioni topografiche e ogni altra indagine sul campo, ai fini sia dell'esercizio delle funzioni di vigilanza dell'attività urbanistica ed edilizia sia dell'aggiornamento delle carte tecniche regionali e comunali e delle scritture catastali.

2. La Giunta regionale predispone, d'intesa con la Conferenza Regione Autonomie locali, appositi programmi di rilevamento, stabilendo le modalità di partecipazione delle Province e dei Comuni alla realizzazione degli stessi e le relative quote di concorso finanziario. I programmi possono prevedere la collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali.

### Art. 8

Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Le condizioni di esonero da responsabilità del direttore dei lavori e le attività del medesimo soggetto che comportano l'irrogazione di sanzioni disciplinari sono stabilite dal comma 2 dell'art. 29 del DPR n. 380 del 2001.

3. Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista rilevanti ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'Amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### CAPO II Sanzioni

### Art. 9

Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela

1. Lo sportello unico per l'edilizia, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso, su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ordina l'immediata sospensione dei lavori e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere entro novanta giorni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.

2. Nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, si verifica l'acquisizione di diritto delle opere abusive e delle aree di pertinenza delle stesse a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, fatto salvo quanto disposto

dall'art. 13, comma 6. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

3. Qualora l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo o in difformita' dallo stesso contrasti con le previsioni di piani urbanistici adottati, che dispongano i vincoli di inedificabilita' o di destinazione indicati al comma 1, lo sportello unico ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino alla conclusione dell'iter approvativo e, a seguito dell'approvazione del medesimo piano, ingiunge la demolizione delle opere secondo quanto disposto dallo stesso comma 1.

4. L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformita' da esso su aree assoggettate alla tutela di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766 ovvero su aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine e' comunicato dallo sportello unico per l'edilizia alle Amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.

5. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 6 e 7 del DLgs n. 490 del 1999, o su beni di interesse archeologico, nonche' per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilita' assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del DLgs n. 490 del 1999, il Soprintendente, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorita' preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

#### Art. 10

##### Salvaguardia degli edifici vincolati

1. Lo Sportello Unico, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformita' dallo stesso su edifici vincolati ai sensi del Titolo I del DLgs n. 490 del 1999, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 Euro, trasmettendo il provvedimento al Soprintendente, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 131 dello stesso decreto.

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalita' diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 Euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo sportello unico irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilita' della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. Lo sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base al Titolo II del DLgs n. 490 del 1999, lo sportello unico per l'edilizia,

acquisito il parere della Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'art. 164 del medesimo decreto ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 Euro.

#### Art. 11

Tutela dei suoli di proprieta' degli Enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformita' dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici, lo Sportello Unico per l'edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione e' eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli Enti pubblici territoriali, nonche' quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

#### Art. 12

Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonche' quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validita' per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso puo' essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonche' la destinazione urbanistica dei terreni secondo le previsioni del Piano strutturale comunale (PSC) e del Piano operativo comunale (POC) vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte del POC, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non e' allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo e' stato depositato presso il Comune.

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato allo sportello unico per l'edilizia del Comune ove e' sito l'immobile.

7. Nel caso in cui lo sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'art. 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 5, comma 2.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, ne' in forma pubblica ne' in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello sportello unico per l'edilizia.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonche' agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitu'.

#### Art. 13

Interventi di nuova costruzione  
eseguiti in assenza del titolo abilitativo,  
in totale difformita' o con variazioni essenziali

1. Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformita' dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Lo sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformita' dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 31 del 2002, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonche' le eventuali servitu' di passaggio.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita e' demolita con ordinanza dello sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.

#### Art. 14

Interventi di ristrutturazione edilizia  
eseguiti in assenza di titolo abilitativo,  
in totale difformita' o con variazioni essenziali

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformita' o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa e' eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'art. 10, lo sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilita' della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. Lo sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli artt. A-7 e A-8 dell'Allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20, lo sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, e' dovuto il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. n. 31 del 2002.

#### Art. 15

Interventi eseguiti in parziale difformita'  
dal titolo abilitativo

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformita' dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a 120 giorni, stabilito dallo sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa e' eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'art. 10, lo sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 Euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilita' della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. Lo Sportello per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro 90 giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Nei casi di cui al comma 2, e' corrisposto il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. n. 31 del 2002, qualora dovuto.

#### Art. 16

Altri interventi edilizi  
eseguiti in assenza o in difformita' dal titolo abilitativo

1. La realizzazione degli interventi di cui all'art. 8 lettere a), c), d), h), i), k), l), m) della L.R. n. 31 del 2002, eseguiti in assenza o in difformita' dalla denuncia di inizio attivita', nonche' il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati, eseguiti in assenza o in difformita' dal titolo abilitativo, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art. 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 Euro.

#### Art. 17

Accertamento di conformita'

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformita' da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attivita', o in difformita' da essa, fino all' scadenza dei termini di cui agli artt. 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile puo' richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attivita' in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attivita', se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attivita' in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

3. Il permesso e la denuncia in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

a)

nelle ipotesi di nuova costruzione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'art. 30 della L.R. n. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 Euro;

b)

nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 Euro;

c)

nei restanti casi, di una somma, da 500 Euro a 5.000 Euro, stabilita dallo Sportello Unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2.

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria e' accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, le necessarie conformita'. Sulla richiesta del permesso o della denuncia di inizio attivita' in sanatoria e' acquisito il parere della Commissione per la qualita' architettonica e il paesaggio per le tipologie di intervento previste dall'art. 3 della L.R. n. 31 del 2002.

Art. 18

Sanzioni applicabili

per la mancata denuncia di inizio attivita'

1. La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a denuncia di inizio dell'attivita', non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 44 del DPR n. 380 del 2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e 17 della presente legge.

2. La denuncia di inizio di attivita' spontaneamente effettuata quando l'intervento e' in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2000 Euro, fermo restando quanto previsto dall'art. 8, comma 3.

Art. 19

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, lo sportello unico per l'edilizia applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2. La valutazione e' notificata all'interessato dallo Sportello Unico per l'edilizia e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 17.

Art. 20

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta:



- a)  
l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b)  
l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c)  
l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 22.

Art. 21

Sanzioni pecuniarie

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e destinati:

- a)  
all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
- b)  
al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
- c)  
ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgano il personale dipendente;
- d)  
allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, la Giunta regionale stabilisce i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili e delle opere in relazione ai valori medi riscontrati nel mercato immobiliare. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono all'aggiornamento annuale del valore venale degli immobili per l'ambito di competenza. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale, le sanzioni sono calcolate secondo i criteri stabiliti dal DLgs n. 380 del 2001, come specificato e integrato dall'art. 25, comma 2, lettera e), della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

Art. 22

Riscossione

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Art. 23

Demolizione di opere abusive

1. La demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, disposti dallo Sportello Unico per l'edilizia in tutti i casi disciplinati dalla presente legge, sono attuati dal Comune entro il termine di centottanta giorni dalla data di assunzione del provvedimento, sulla base di una valutazione tecnico economica dei lavori approvata dalla Giunta comunale.

2. I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'art. 24.

3. Entro il mese di dicembre di ogni anno lo Sportello Unico per l'edilizia trasmette al prefetto l'elenco delle opere non sanabili per le quali il Comune non ha provveduto nel termine previsto dal comma 1 all'affidamento dei lavori di demolizione e di ripristino e indica lo stato dei procedimenti relativi alla tutela del vincolo di cui agli artt. 9 e 10. Nel medesimo termine le Amministrazioni statali e regionali preposte alla tutela trasmettono al prefetto l'elenco delle demolizioni da eseguire. Gli elenchi contengono, tra l'altro, il nominativo dei proprietari e dell'eventuale occupante abusivo, gli estremi di identificazione catastale, il verbale di consistenza delle opere abusive e l'eventuale titolo di occupazione dell'immobile.

4. Nei casi di cui al comma 3, l'esecuzione della demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, compresa la rimozione delle macerie e gli interventi a tutela della pubblica incolumità, è disposta dal prefetto ai sensi dell'art. 41, comma 3, del DPR n. 380 del 2001.

#### Art. 24

Fondo regionale di rotazione  
per le spese di demolizione

1. È istituito il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione, per concedere ai Comuni anticipazioni senza interessi sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi. Le anticipazioni sono rimborsate al fondo stesso utilizzando le somme ricevute dai responsabili degli abusi ovvero le somme riscosse coattivamente. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai Comuni inadempienti.

2. Il fondo è finanziato con le risorse regionali stabilite annualmente dalla legge di bilancio.

3. La Regione provvede alla gestione del fondo e stabilisce i criteri di riparto tra i Comuni delle risorse del fondo e le modalità di conferimento delle stesse.

#### TITOLO II

NORME TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 25

Norma transitoria

1. I procedimenti di cui alle disposizioni del Titolo IV della Parte I del DPR n. 380 del 2001 già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge si concludono secondo le medesime disposizioni statali.

2. Le sanzioni previste dal Titolo II della presente legge si applicano agli illeciti accertati a seguito dell'entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 26

## Disapplicazione di norme statali

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista dal Titolo IV della Parte I del DPR n. 380 del 2001, ad eccezione degli articoli 29, commi 2 e 3, 41, comma 3, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51.

## Art. 27

### Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e' abrogato l'art. 25 della L.R. n. 31 del 2002.

## Art. 28

### Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge la Regione fa fronte con l'istituzione di apposite unita' previsionali di base o nell'ambito di quelle esistenti e relativi capitoli del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilita' ai sensi di quanto disposto dall'art. 37 della L.R. 15 novembre 2001, n. 40.